Deutscher Bundestag
7. Wahlperiode

Drucksache 7/5160

10. 05. 76

Sachgebiet 402

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Bericht der Bundesregierung betreffend die Ermöglichung einer vermehrten Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden

Der Deutsche Bundestag hat die Bundesregierung bei der Verabschiedung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes am 17. Oktober 1974 ersucht, „baldmöglichst mit den Ländern und den kommunalen Spitzenverbänden Verhandlungen mit dem Ziel aufzunehmen festzustellen, ob und inwieweit eine vermehrte Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden ermöglicht werden kann und sodann über das Ergebnis der Beratungen zu berichten" (Drucksache 7/2629, Nr. III, 3 des Entschließungsantrags).

Aufgrund dieser Entschließung wurde beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ein Arbeitskreis „Mietspiegel" gebildet, dem neben Vertretern der beteiligten Bundesministerien (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bundesministerium der Justiz und Bundesministerium für Wirtschaft) Vertreter der Länder und der kommunalen Spitzenverbände sowie Vertreter einzelner Gemeinden, die über Erfahrungen mit der Aufstellung von Mietspiegeln verfügen, angehörten.

Der Arbeitskreis hat auf der Grundlage bereits vorliegender Mietspiegel sowie der inzwischen insoweit gesammelten Erfahrungen die in der Beilage zu diesem Bericht enthaltenen „Hinweise für die Aufstellung von Mietspiegeln" erarbeitet. Die kommunalen Spitzenverbände werden diese „Hinweise" den Gemeinden in geeigneter Weise bekanntgeben. Darüber hinaus ist die Veröffentlichung im Bundesbaublatt vorgesehen.

Die Bundesregierung sieht in den „Hinweisen" ein geeignetes Mittel, den Gemeinden sowie den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern die erforderliche Hilfe bei der Mietspiegelaufstellung zu gewähren, zu einer vermehrten Aufstellung von Mietspiegeln nach einheitlichen und erprobten Kriterien anzuregen und damit letztlich die Anwendung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes zu erleichtern. Gesetzliche Regelungen über die Aufstellung von Mietspiegeln hält die Bundesregierung gegenwärtig nicht für erforderlich.

Über die Erfahrungen mit der Aufstellung und Anwendung von Mietspiegeln wird sich die Bundesregierung in dem nach der oben angeführten Entschließung des Deutschen Bundestages im Jahre 1979 zu erstattenden Bericht über die Auswirkung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (Drucksache 7/2629, Nr. III, 2 des Entschließungsantrags) äußern.

Hinweise für die Aufstellung von Mietspiegeln

1. Gesetzliche Grundlage

Das als Bestandteil des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes [1]) (2. WKschG) erlassene „Gesetz zur Regelung der Miethöhe" (MHG) schließt eine Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnraum zum Zwecke der Erhöhung der Miete aus. Zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes sollen jedoch marktorientierte und kostenbedingte Mieterhöhungen möglich sein. Dazu sind im Gesetz besondere Verfahren der Mieterhöhung im Rahmen bestehender Verträge vorgesehen. Danach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn die bisherige Miete seit einem Jahr unverändert ist und die jetzt verlangte Miete „die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für

[1]) Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18. Dezember 1974, Bundesgesetzbl. I S. 3603

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1, Postfach 821, Goethestraße 56, Telefon (0 22 21) 36 35 51

nicht preisgebundenen Wohnraum (also nicht mit Wohnungsbauförderungsmitteln geförderten Wohnraum und in Berlin auch nicht für Altwohnraum) vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden" (Vergleichsmiete), nicht übersteigt. Außerdem ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten und bestimmter Kapitalkosten durch einseitige schriftliche Erklärung anteilig auf die Mieter umzulegen sowie wegen seiner Aufwendungen für eine Modernisierung in bestimmtem Umfang eine Erhöhung des Mietzinses zu verlangen.

Während sich bei der Ermittlung und Begründung von Mieterhöhungen wegen Steigerungen der Betriebs- und Kapitalkosten oder wegen Modernisierungsaufwendungen kaum Schwierigkeiten ergeben, stellt sich bei der Bestimmung der Vergleichsmiete für Vermieter, Mieter und Gerichte das Problem der Beschaffung und Bewertung von Informationen.

Der Gesetzgeber hat vorgesehen, daß das Verlangen einer Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe des vergleichbaren Entgelts (Vergleichsmiete) insbesondere

— anhand von Mietspiegeln [1])

— durch Gutachten oder

— durch Benennung von in der Regel drei Vergleichswohnungen anderer Vermieter

begründet werden kann.

Der besondere Vorteil der Mietspiegel liegt darin, daß sie nicht nur punktuell Informationen über gezahlte Entgelte einzelner Wohnungen liefern. Sie geben auf wesentlich breiterer Informationsbasis Anhaltspunkte für die Ermittlung der Vergleichsmiete im Einzelfalle. Sie haben überdies den Vorzug, daß sie den bei der Benennung von Vergleichswohnungen notwendigen Eingriff in die Privatsphäre von Mieter und Vermieter dieser Wohnungen erübrigen.

2. Aufgabe der Mietspiegel

Die Aufstellung von Mietspiegeln soll dazu dienen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um

a) Streit zwischen Mietvertragsparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, zu vermeiden,

b) Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst einzusparen,

c) den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Darüber hinaus sind Mietspiegel als zuverlässige Informationsquellen über das Mietpreisgefüge auch geeignet, Mietpreisüberhöhungen im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vorzubeugen.

3. Anforderungen an Mietspiegel

Folgerungen für Gemeinden unterschiedlicher Größe

3.1.

Mietspiegel müssen ein Bild der tatsächlich in der Gemeinde gezahlten Mieten für bestimmte Wohnungstypen liefern. Dabei ist es nicht notwendig, daß Mietspiegel für alle anhand der im Gesetz genannten Kriterien (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) feststellbaren Wohnungstypen Angaben enthalten. Die Mietangaben des Mietspiegels müssen jedoch zusammen mit textlichen Erläuterungen eine Bestimmung der Vergleichsmiete im Einzelfall mit hinreichender Genauigkeit ermöglichen. Die Mietangaben müssen dabei soweit abgesichert sein, daß sie im Prozeß zur Bestimmung der jeweiligen Miethöhe herangezogen werden können.

3.2.

Die Mietangaben im Mietspiegel können sich auf

— statistische Repräsentativerhebungen, (Anlage 2)

— Datenmaterial aus sonstigen Quellen, (Anlage 3)

stützen.

In Städten mit mehr als 50 000 Einwohnern ist die Aufstellung eines Mietspiegels grundsätzlich zu empfehlen.

In Großstädten mit stark differenziertem Wohnungsmarkt (etwa ab 150 000 bis 200 000 Einwohner) empfiehlt sich darüber hinaus bei der erstmaligen Aufstellung sowie in mehrjährigen Abständen bei Anpassung durch Neuaufstellung (vgl. Ziff. 8) die Durchführung einer Repräsentativerhebung. Solche Erhebungen sind jedoch kostspielig, wenn sie ausreichend groß sind und in ihren Erhebungsmethoden wissenschaftlichen Ansprüchen genügen. Verfahren der Aufstellung von Mietspiegeln, die sich auf sonstige Datenquellen stützen, kommen um so eher zu befriedigenden Ergebnissen, je geringer die Zahl der Einwohner und je weniger differenziert der Wohnungsmarkt ist.

In kleineren Städten (mit weniger als 50 000 Einwohnern) kann auf die Erstellung von Mietspiegeln verzichtet werden, wenn nur in geringerer Zahl Streitfälle auftreten und eine ausreichende Transparenz des Mietgefüges gegeben ist.

[1]) Für die vom Gesetzgeber in § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe gewählte Bezeichnung „Übersicht über die übliche Entgelte für vergleichbaren Wohnraum in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde" werden in der Praxis überwiegend die Kurzbezeichnungen „Mietspiegel" und „Mietwerttabelle" gebraucht. Der Begriff „Mietspiegel" entspricht der Absicht des Gesetzgebers am besten, da die Übersichten ein Abbild der tatsächlich gezahlten Mieten geben sollen.

Auf Grund des Beschlusses des Deutschen Bundestages vom 17. Oktober 1974 zugeleitet mit Schreiben des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 6. Mai 1976 — W II 3 — 20 01 07.

4. Aufstellung des Mietspiegels

4.1.

Das MHG geht in § 2 Abs. 2 davon aus, daß der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt wird.

Aus dieser Formulierung lassen sich folgende mögliche Aufstellungsarten für Mietspiegel ableiten:

— Der Mietspiegel wird von der Gemeinde erstellt,

— der Mietspiegel wird von der Gemeinde zusammen mit den Interessenvertretern erstellt,

— der Mietspiegel wird von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam erstellt,

— eine Interessenvertretung erstellt den Mietspiegel allein, den die an der Erstellung nicht beteiligte Interessenvertretung oder die Gemeinde anerkennt,

— ein Dritter stellt den Mietspiegel auf, und die Interessenvertreter der Mieter und der Vermieter oder die Gemeinde erkennen ihn an.

4.2.

Nach den bisherigen Erfahrungen empfiehlt es sich in erster Linie, daß die Gemeinde den Mietspiegel erstellt.

Dabei hat es sich als zweckmäßig erwiesen, daß die Gemeinde

— sich soweit wie möglich des Sachverstandes der Interessenvertretungen der Mietvertragsparteien und des bei den Interessenvertretungen vorhandenen Datenmaterials bedient,

— mit den beteiligten Verbänden Ergebnis und Verfahren der Aufstellung von Mietspiegeln erörtert, um eine möglichst breite Zustimmung für das gefundene Ergebnis zu erreichen und günstige Voraussetzungen für die Anwendung zu schaffen.

Falls die Gemeinde die Aufstellung des Mietspiegels den Verbänden überläßt, wird es auch hierbei zweckmäßig sein, daß Vertreter der Gemeinde bei der Erarbeitung mitwirken; denn auf diese Weise kann am besten beurteilt werden, ob die Voraussetzungen für eine etwa beabsichtigte Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde gegeben sind.

4.3.

Eine Beteiligung weiterer Sachverständiger, die das örtliche Mietpreisgefüge kennen (z. B. Vertreter der unternehmerischen Wohnungswirtschaft und der Maklerorganisationen), und von Mietrichtern hat sich vielfach als nützlich erwiesen.

4.4.

Es empfiehlt sich, das für die Aufstellung des Mietspiegels verwendete Datenmaterial aufbereitet zur Verfügung zu halten, um im Bedarfsfalle namentlich den Mietrichtern und Sachverständigen für die Anwendung auf den Einzelfall weitere Anhaltspunkte zu geben.

5. Struktur der Mietspiegel

5.1.

Die Grundstruktur der Mietspiegel ist durch § 2 Abs. 1 Nr. 2 des MHG weitgehend vorgegeben. Danach müssen Mietspiegel einen Überblick über die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, vermitteln.

Wegen der unterschiedlichen Größe und Differenziertheit der einzelnen regionalen Wohnungsmärkte lassen sich darüber hinaus keine allgemein gültigen Regeln für die

— Struktur der Mietspiegel und die zu berücksichtigenden Kriterien und deren Abstufung sowie für

— Art und Umfang des erforderlichen Datenmaterials

aufstellen.

Die folgenden Hinweise können nur als Leitlinie gelten, die jeweils auf ihre Anwendbarkeit für bestimmte Gemeinden überprüft werden muß.

5.2.

Zur möglichst einfachen und genauen Bestimmung der „Vergleichsmiete" wäre es erwünscht, die Mietspiegel so stark zu differenzieren, daß für die Feststellung der „Vergleichsmiete" im Einzelfall nur noch ein kleiner Spielraum bleibt. Von einem bestimmten Grad an Differenzierung ab ergeben sich aber bei der Datenerhebung für die Aufstellung des Mietspiegels unverhältnismäßig hohe Kosten. Es ist deshalb notwendig, diejenigen Kriterien für den Mietspiegel auszuwählen, die in entscheidendem Maße die Unterschiedlichkeit der verschiedenen Mietpreise bedingen.

5.3.

Bei der Umsetzung der vom Gesetzgeber aufgeführten Kriterien im Mietspiegel ist zweckmäßigerweise von folgendem auszugehen [1]):

5.3.1. Art

Das Vergleichsmerkmal „Art" zielt insbesondere auf die Gebäudeart (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Hochhäuser, sonstige Mehrfamilienhäuser). Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind jedoch zahlenmäßig von untergeordneter Bedeutung; bei den vorkommenden Fällen sind zudem oft individuelle Besonderheiten zu berücksichtigen. Es liegt daher nahe, in die Mietspiegel lediglich Angaben über die Mieten von Wohnungen in Mehr-

[1]) Als Anlage 1 ist das (nicht ausgefüllte) Muster eines Mietspiegels beigefügt.

familienhäusern aufzunehmen. Die Einengung auf Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern muß jedoch im Mietspiegel klar zum Ausdruck kommen. Die Mietspiegel sollten auch Hinweise dafür enthalten, wie Besonderheiten von Wohnungen in Hochhäusern zu berücksichtigen sind (z. B. durch Zu- und Abschläge).

5.3.2. Größe

Für das Vergleichsmerkmal „Größe" ist die Quadratmeterzahl der Wohnfläche einer Wohnung, also die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören, am aussagefähigsten. Im allgemeinen werden für kleinere Wohnungen, insbesondere Appartements, deutlich höhere Quadratmetermieten als für größere Wohnungen gezahlt. Relativ geringe größenbezogene Preisdifferenzen ergeben sich für die Masse der Wohnungen mittlerer Größe, also für Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, während signifikante Unterschiede wieder bei Großwohnungen zu beobachten sind. Demgemäß wird mindestens eine Aufteilung in drei Gruppen empfohlen.

Folgende Abstufungen werden vorgeschlagen:

Wohnungen mit weniger als	50 qm,
Wohnungen mit	50 bis 90 qm,
Wohnungen mit mehr als	90 qm,

(vgl. Anlage 1).

5.3.3. Ausstattung

Das Vergleichsmerkmal „Ausstattung" bezieht sich auf eine Vielzahl von Ausstattungsmöglichkeiten (z. B. Heizungsart, Bad oder Dusche, Trennung von Bad und Toilette, Aufzug, Balkon, Art der Fußböden und der Verglasung). Zur Wahrung der Übersichtlichkeit der Mietspiegel und zur Vermeidung übermäßiger Erhebungskosten ist eine Beschränkung auf die wichtigsten Ausstattungsmerkmale notwendig. Es wird empfohlen, das Merkmal „Ausstattung" in der Tabelle in folgender Dreiteilung zu berücksichtigen [1]):

— Wohnungen mit Bad oder Duschraum und mit Sammelheizung,

— Wohnungen mit Bad oder Duschraum oder Sammelheizung,

— Wohnungen ohne Bad, Duschraum und Sammelheizung.

5.3.4. Beschaffenheit

Das Merkmal „Beschaffenheit" bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand (Instandhaltungsgrad des Gebäudes bzw. der Wohnung); die Beschaffenheit wird dabei in aller Regel zu schwierig zu fassen sein, als daß sie voll in die Gliederung des Mietspiegels eingehen könnte.

Die Mietspiegel müssen jedoch in entsprechenden Erläuterungen Anhaltspunkte dafür geben, in welcher Weise im Einzelfall Besonderheiten der Beschaffenheit Rechnung getragen werden kann.

Da Bauweise und Zuschnitt oft vom Baualter abhängig sind, hat sich jedoch im allgemeinen eine Unterteilung nach dem Merkmal „Baualter" als zweckmäßig erwiesen. Hierzu wird beispielhaft mindestens folgende Altersgruppierung empfohlen:

Baujahr (Jahr der Fertigstellung)

bis 1948
1949 bis 1960
1961 bis 1971
ab 1972

5.3.5. Lage

Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt von Bedeutung (ruhige Lage, verkehrsgünstige Lage, Nähe von Geschäftszentren, geringe Immissionen — starker Verkehr, Beeinträchtigung des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe (Fehlen von Frei- und Grünflächen). Für die Mietspiegel empfiehlt sich eine grobe Unterteilung nach „guten, mittleren, einfachen" Wohnlagen unter entsprechender Aufteilung des Gemeindegebiets. Örtlich enger begrenzten Lagekriterien, die bei den groben Aufteilungen des Gemeindegebiets nach der Wohnlage nicht berücksichtigt werden können, muß durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

6. Mietpreisspannen

6.1

Alle wohnungsstatistischen Erhebungen, bei denen das tatsächliche Ausmaß der Streuung der Quadratmetermieten ermittelt worden ist, zeigen eine große Spannbreite der gezahlten Quadratmetermieten. Selbst bei differenzierter Betrachtung und Bildung von Teilgruppen nach den genannten Kriterien bleibt ein Streuungsbereich der Quadratmetermieten feststellbar, auch wenn einerseits Gefälligkeitsmieten und andererseits stark überhöhte Mieten ausgeklammert werden.

Deshalb müssen auch die Mietangaben zu den Merkmalskombinationen (Tabellenfelder des Mietspiegels) entsprechend den tatsächlich gezahlten Mieten gewisse Spannbreiten umfassen. Dies kann durch

[1]) In der Frage, ob und wie in den Mietspiegeln ältere Wohnungen, die in ihrer Ausstattung Wohnungen neuester Bauart entsprechen (umfassend modernisierte Wohnungen) besonders berücksichtigt werden sollen, kam der Arbeitskreis zu keiner mehrheitlichen Empfehlung. Einerseits wird darauf hingewiesen, daß umfassend modernisierte Wohnungen meist höhere Mieten erfordern als Wohnungen, die von Anfang an diese Ausstattung aufweisen; auf der anderen Seite wird vermutet, daß der marktwirtschaftliche Preisbildungsprozeß im Zeitablauf tendenziell zu einer Angleichung der Mieten für Wohnungen mit gleicher Ausstattung führt. Läßt sich die letztere Annahme aus den örtlichen Gegebenheiten belegen, ist es konsequent, überhaupt auf eine Gliederung des Mietspiegels nach Baualter zu verzichten. Ist entgegen der letzten Vermutung eine deutliche Differenzierung des Mietgefüges zwischen umfassend modernisierten und solchen Wohnungen festzustellen, die von Anfang an diese Ausstattung hatten, so empfiehlt es sich, die Mieten für umfassend modernisierte Wohnungen entweder in einer gesonderten Zeile oder Spalte auszuweisen oder die Mieten solcher Wohnungen einer jüngeren Baualtersklasse zuzuordnen.

Angabe des unteren und des oberen Wertes der Spanne oder durch Angabe des Mittelwertes und der marktüblichen Abweichung nach unten und oben geschehen.

Die den Spannen zugrunde liegenden Mietpreisunterschiede erklären sich

— aus Wohnwertunterschieden, die durch die Merkmalsgliederung im Mietspiegel nicht erfaßt sind. Solche Wohnwertunterschiede können sich z. B. aus der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Lage der Wohnung im Gebäude ergeben,

— aus der zufälligen Streuung der Mieten nahezu identischer Wohnungen um einen Mittelwert, die sich aus der Unschärfe des Preisbildungsmechanismus am Wohnungsmarkt ergibt.

6.2.

Um die Bedingung zu erfüllen, daß die Mietspiegel die „üblichen Entgelte" wiedergeben, müssen die Spannbreiten so gewählt werden, daß zumindest zwei Drittel aller erfaßten Mieten der betreffenden Merkmalskombination innerhalb der Spanne liegen. Je dichter die tatsächlich erfaßten Mieten beieinanderliegen, desto kleiner kann die Spanne sein. Je breiter die Streuung insbesondere der Mieten oberhalb des Mittelwertes tatsächlich ist, desto größer wäre bei zu kleiner Spanne die Zahl der außerhalb der Grenzwerte liegenden Fälle.

Es dürfen jedenfalls keine engen Spannen entgegen einer tatsächlich zu beobachtenden breiteren Streuung der üblichen Mieten festgelegt werden. Eine solche Scheinexaktheit würde den gesetzlichen Anforderungen widersprechen. Sie könnte unter anderem auch dazu führen, daß durchaus marktübliche Abweichungen einzelner Mieten von einem für bestimmte Wohnungstypen ermittelten Durchschnitt als Mietpreisüberhöhungen im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz erscheinen.

Ergeben sich bei Anwendung der obigen Regeln zu große Spannen der einzelnen Merkmalskombinationen, die eine Anwendbarkeit des Mietspiegels erheblich erschweren, so sind folgende Lösungen möglich:

— Schärfere Fassung der Merkmalskombinationen, um homogenere Teilgruppen zu bilden.

— Aufstellung eines Katalogs positiver und negativer Merkmale, denen entsprechende Zu- oder Abschläge zugeordnet werden. Bei einem Zusammentreffen mehrerer positiver (negativer) Merkmale können durch die Anwendung solcher Zuschläge die im Normalfall geltenden Spannen über- bzw. unterschritten werden. Um die Anwendung des Mietspiegels zu erleichtern, sollten in jedem Fall in den Erläuterungen zum Mietspiegel Hinweise gegeben werden, inwieweit vom MHG genannte Kriterien (wie etwa Teile der Beschaffenheit), die nicht mit in die Gliederung des Mietspiegels eingehen, bei der Bestimmung der Vergleichsmiete im konkreten Einzelfall innerhalb der Spanne zu berücksichtigen sind.

7. Mietbegriff

Die in die Übersicht aufgenommenen Mietwerte müssen vergleichbar sein. Dies erfordert, daß die Erhebung der Daten und die Anlage der Tabelle auf der Grundlage eines einheitlichen Mietbegriffs vorgenommen wird.

Der Inhalt von Mietpreisvereinbarungen ist sehr unterschiedlich. In der Regel schließen die vereinbarten Mieten einige der umlagefähigen Betriebskosten, manchmal sogar alle ein.

In Anbetracht des steigenden Gewichts der Betriebskosten und der Möglichkeit, die Erhöhung der Betriebskosten außerhalb des „Vergleichsmietverfahrens" auf die Miete umzulegen, besteht eine Tendenz, aus der Kalt-Miete (Miete ohne Heizungs- und Warmwasserkosten) auch die übrigen Betriebskosten auszusondern.

Solange dieser Prozeß noch nicht abgeschlossen ist, wird es allerdings erhebliche Schwierigkeiten verursachen, die Kalt-Miete ohne die übrigen Betriebskosten zu ermitteln. Daher empfiehlt es sich vorerst, die Mietspiegel und die entsprechenden Datenerhebungen auf Kalt-Mieten einschließlich der Betriebskosten, die ortsüblich in der Miete enthalten sind, abzustellen.

Das bedeutet für die Anwendung des Mietspiegels, daß jeweils von der tatsächlichen Kalt-Miete einschließlich der übrigen Betriebskosten Erhöhungen der Betriebskosten vorweg abzuziehen sind, die nach dem Stichtag des Mietspiegels umgelegt worden sind.

Die Erläuterungen zum Mietspiegel müssen eine genaue Definition des verwendeten Mietbegriffs enthalten. Es muß auch eine Klarstellung erfolgen, auf welchen Fall der Mietvertragsgestaltung hinsichtlich der Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen bzw. kleiner Instandsetzungen abgestellt wurde. In der Regel dürfte der dem Mietspiegel zugrunde liegende Mietbegriff die Übernahme der Schönheitsreparaturen und kleinen Instandsetzungen durch den Mieter beinhalten.

8. Anpassung der Mietspiegel an den Markttrend

8.1.

Bei der Verabschiedung des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes gingen Gesetzgeber und Bundesregierung davon aus, daß zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes marktorientierte Mieterhöhungen möglich sein müssen.

Mietspiegel geben die Marktverhältnisse zu einem bestimmten Zeitpunkt wieder. Sie veralten um so schneller, je höher die Preissteigerungsraten am Wohnungsmarkt sind bzw. behalten ihre Gültigkeit um so länger, je langsamer das allgemeine Mietniveau steigt. Eine generell gültige Anpassungsfrist für die Mietspiegel kann daher nicht formuliert werden.

Unter den gegenwärtigen Verhältnissen des Wohnungsmarktes wird eine Anpassungsfrist durch Neuaufstellung in größeren Zeitabständen (mehrere

Jahre) empfohlen. In der Zwischenzeit sind Anpassungen durch Fortschreibung erforderlich. Diese können sich u. a. orientieren an

— Veränderungen der Teilindices für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen im Preisindex für die Lebenshaltung, die allerdings keine Anhaltspunkte für strukturelle Verschiebungen im Mietpreisgefüge liefern,
— Ergebnissen kleinerer Stichproben,
— Veränderungen des Mietniveaus bei neu abgeschlossenen Verträgen,
— sonstigen in Anlage 3 genannten Datenquellen.

8.2.

Haben sich seit der letzten Neufestsetzung oder Fortschreibung größere Veränderungen bei den Wohnungsmieten ergeben, so können bei der Ermittlung der Vergleichsmiete im Einzelfall ebenso behelfsweise Veränderungen des entsprechenden Mietindex herangezogen werden. Bei Verwendung des Preisindex für die Miete sind jedoch zwischenzeitliche Anhebungen der Einzelmieten aufgrund von Betriebskostensteigerungen anzurechnen, soweit der Mietindex deren Erhöhungen miteinschließt.

Anlage 1

Baualter	Größe		Lage: einfach, Ausstattung: Wohnungen mit Bad oder Dusche und mit Sammelheizung	Lage: einfach, Ausstattung: Wohnungen mit Bad oder Dusche oder Sammelheizung	Lage: einfach, Ausstattung: Wohnungen ohne Bad, Dusche und Sammelheizung	Lage: mittel, Ausstattung: Wohnungen mit Bad oder Dusche und mit Sammelheizung	Lage: mittel, Ausstattung: Wohnungen mit Bad oder Dusche oder Sammelheizung	Lage: mittel, Ausstattung: Wohnungen ohne Bad, Dusche und Sammelheizung	Lage: gut, Ausstattung: Wohnungen mit Bad oder Dusche und mit Sammelheizung	Lage: gut, Ausstattung: Wohnungen mit Bad oder Dusche oder Sammelheizung	Lage: gut, Ausstattung: Wohnungen ohne Bad, Dusche und Sammelheizung
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
bis 1948	bis 50	1									
	50 bis 90	2									
	mehr als 90	3									
1949 bis 1960	bis 50	4									
	50 bis 90	5									
	mehr als 90	6									
1961 bis 1971	bis 50	7									
	50 bis 90	8									
	mehr als 90	9									
ab 1972	bis 50	10									
	50 bis 90	11									
	mehr als 90	12									

Beispiel von Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Die Angaben kennzeichnen das Mietgefüge im ... des Jahres ...

2. **Mietbegriff**

   Es handelt sich um Kaltmieten (Miete ohne Heizungs- und Warmwasserkosten) je qm Wohnfläche im Monat einschließlich der übrigen Betriebskosten gemäß 2. Berechnungsverordnung, Neufassung vom 21. Februar 1975, II. BV, BGBl. I S. 569.

3. **Aufbau des Mietspiegels**

   Der Mietspiegel besteht aus der Kombination von Lage- und Ausstattungskriterien mit Baualter und Wohnungsgröße. Da drei Lage- (örtlich enger begrenzten Lagekriterien, die bei den groben kartographischen Aufteilungen des Stadtgebietes nach den Wohnlagen einfach, mittel, gut nicht berücksichtigt werden können, muß durch Zu-/Abschläge Rechnung getragen werden) und drei Ausstattungsabstufungen vorgesehen sind sowie vier Alterskategorien und drei Größeneinteilungen, ergibt sich eine Matrix mit 108 Feldern.

4. **Spannen**

   Die Mietangaben zu den Merkmalskombinationen im Mietspiegel umfassen Spannen, die jeweils unter Angabe des unteren und oberen Wertes der Spanne $^2/_3$ der tatsächlich aufgetretenen Mieten abdecken.

5. **Einordnung der Einzelmiete in die Spanne**

   Ist die Wohnung nach den Merkmalen Lage, Ausstattung, Baualter und Größe in die Tabelle eingeordnet, ist festzustellen, in welchem Bereich der DM-Spanne des Tabellenansatzes die Miete tatsächlich liegt. Maßgebend für diese Beurteilung ist zunächst die Qualität von Zentralheizung und/oder Bad/Dusche. Daneben sind zu berücksichtigen:

   — Der Erhaltungszustand des Hauses,

   — Besonderheiten der Wohnlage,
   Lage der Wohnung im Gebäude (einschließlich von Besonderheiten bestimmter Wohnungen in Hochhäusern)

   — Besonderheiten der Ausstattung,
   zum Beispiel Trennung von Bad und WC, bestimmte Einrichtungen wie Müllschlucker, Gemeinschaftsantenne

   — sonstige Merkmale
   Wohnungen mit Balkon oder Loggien, im Gebäude besondere Gemeinschaftsräume, Waschküche mit automatischer Waschmaschine, Trockenräume usw.

   — Besonderheiten der Außenanlagen
   z. B. Kinderspielplatz, Pkw-Parkplätze

6. **Zu- und Abschläge**

   Liegen im Einzelfall beim Zusammentreffen mehrerer Merkmale (z. B. Spezialverglasung, außergewöhnlich guter Fußboden, ein größeres WC und ein separates Zweitbad/oder Dusche, Einbauschränke gehobener Qualität, Einbauküchen, Balkon über 10 qm Größe, gute Sicht und dgl. oder aber nichtabgeschlossene Wohnung, WC zu mehreren Mietparteien, kein Wasseranschluß innerhalb der Wohnung, kein Gasanschluß, mit Ölfarbe gestrichene Naßräume) starke Abweichungen von den typischen Qualitäts- und Lagemerkmalen vor, besteht die Möglichkeit, durch Zu- und Abschläge die für den Normalfall geltenden Spannen zu über- oder unterschreiten. Die Möglichkeit von Zu- und Abschlägen sollte in jedem Einzelfall überprüft werden.

Anlage 2

Datenbeschaffung für die Aufstellung von Mietspiegeln

1. Datenermittlung durch Zufallsstichproben

   Eine Methode zur Ermittlung von Daten über ortsübliche Vergleichsmieten besteht in der Durchführung von Zufallsstichproben. Bei solchen Stichproben erhält jede Wohnung die gleiche Chance, in die Erhebung einbezogen zu werden. Damit können unkontrollierbare und systematische Verzerrungen ausgeschaltet werden. Die Qualität einer Zufallsstichprobe zeigt sich daran, daß sich die interessierenden Merkmale der Grundgesamtheit in der Stichprobe anteilmäßig wiederfinden. Gibt es z. B. in einer Gemeinde 10 v. H. Wohnungen in mittlerer Lage, mit guter Ausstattung, mit einer Größe von 60 qm aus der Baualtersklasse bis 1948, so wird auch die Stichprobe bei ausreichender Größe in etwa diesen Anteil widerspiegeln. Der erforderliche Stichprobenumfang ist bei einem vorgegebenen Differenzierungsgrad des Mietspiegels — im vorliegenden Fall 108 zu besetzende Felder — abhängig von

   — dem Anteil der kleinsten noch interessierenden Teilgruppe, für die Aussagen gemacht werden müssen,

   — dem Grad der Sicherheit der Stichprobenergebnisse bzw. dem noch tolerierbaren Stichprobenfehler.

   Eine hinreichend sichere Aussage kann noch erwartet werden, wenn in der Stichprobe 40 bis 50 Wohnungen eines bestimmten Types auftreten. Diese Zahl ist erforderlich, weil Informationen über folgende Größen bzw. Tatbestände gewonnen werden müssen:

   — Die Durchschnittsmiete für jeden interessierenden Wohnungstyp,

   — Ausmaß und Art der Streuung um den Durchschnitt.

   Diese Forderung führt bei differenzierten Mietspiegeln zu einem hohen Stichprobenumfang und in einigen Fällen dazu, daß bei mit sehr heterogenen Wohnungen besetzten Feldern noch höhere Felderbesetzungen als 50 Mietangaben notwendig werden.

   Tatsächlich dürften bei Mietspiegeln mit über 100 Feldern (Kriterienkombinationen) einzelne Felder so dünn besetzt sein, daß sie weniger als 0,5 v. H. des Bestandes repräsentieren. Der erforderliche Stichprobenumfang würde dann noch weiter steigen. Daraus folgt, daß bei differenzierten Mietspiegeln dieser Art mit Zufallsstichproben allein keine vertretbaren Aussagen für alle Felder gemacht werden können.

2. Datenermittlung durch disproportionale Stichproben

2.1. Geht man davon aus, daß nur der Aufwand für Stichproben in der Größenordnung von 1 000 bis 3 000 Fällen finanziert werden kann, dann kommt es darauf an, die Stichproben so anzulegen, daß hinreichend zuverlässige Informationen für besonders häufig vorkommende oder besonders wichtige Merkmalskombinationen gewonnen werden. Eine Datenerhebung kann unterbleiben oder sich auf wenige Daten beschränken, wenn

   — ausreichende Fallzahlen ohnehin nicht zu erwarten sind,
   oder

   — ausreichende Informationen aus anderen Datenquellen vorliegen.

2.2. Auf diese Weise kann aus einer relativ kleinen Stichprobe ein Maximum an Informationen gewonnen werden. Der erforderliche Stichprobenumfang kann dazu in folgenden Schritten auf möglichst geringes Volumen reduziert werden:

   a) Aus anderen Datenquellen (Wohnungsstatistik, Wohnungszählung) kann die Verteilung des nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestandes auf die einzelnen Merkmalskombinationen (Felder des Mietspiegels) ungefähr ermittelt werden. Felder mit weit überproportionalen Wohnungsanteilen können durch entsprechende Anlage des Auswahlverfahrens in der Stichprobe unterrepräsentiert bleiben, ohne daß deshalb zu befürchten ist, daß die angestrebte Fallzahl von 40 bis 50 nicht erreicht wird. Auf diese Weise ist es möglich, Wohnungen in Feldern, die einen unterdurchschnittlichen Anteil des Gebäudebestandes repräsentieren, eine größere Chance zu geben, in die Stichprobe einzugehen. So wäre es möglich, für die einzelnen besonders interessierenden Felder eine ausreichende Fallzahl in der Stichprobe zu ermöglichen.

   b) Gibt es Anhaltspunkte dafür, daß bei bestimmten Wohnungstypen die Ermittlung von Vergleichsmieten besonders große Schwierigkeiten bereitet oder besonders häufig Streitfälle auftreten, so könnten diese Wohnungstypen mit höheren Fallzahlen in die Stichprobe einbezogen werden.

   c) Bei Wohnungstypen, die sehr selten auftreten oder in nur wenigen Fällen Gegenstand von Auseinandersetzungen über Mieterhöhungen sind, kann u. U. ganz auf die Erhebung von Daten verzichtet werden. Dies ist vertretbar, wenn aus anderen Datenquellen Informationen vorliegen, die ein „Auffüllen" der entsprechenden Felder ermöglichen.

3. Für die Anlage disproportionaler Stichproben empfiehlt sich eine Einteilung des Gemeinde-

gebietes nach Lage und/oder Baualter. In Gebieten, in denen Wohnungen bestimmter Ausstattung oder Altersgruppen vorherrschen, die z. B. einen hohen Anteil des Gesamtbestandes ausmachen, können die Fallzahlen der Befragung entsprechend reduziert werden.

4. Um das für die Aufstellung des Mietspiegels gewonnene Datenmaterial optimal zu nutzen, sollte durch gezielte Zusatzuntersuchungen in einer beschränkten Zahl von Fällen ermittelt werden, wieweit Abweichungen von den im Mietspiegel vorgesehenen Spannbreiten durch Besonderheiten der Beschaffenheit und Art der Wohnung bestimmt sein können. Dasselbe gilt für die Frage der Bestimmung der Vergleichsmiete innerhalb großer Streubreiten der Mieten bestimmter Wohnungstypen. Aus solchen Zusatzuntersuchungen gewonnene Erkenntnisse sollten ihren Niederschlag in Erläuterungen zum Mietspiegel finden.

Anlage 3

Sonstiges zu verwendendes Datenmaterial

Wohngeldstatistik

Bei der Verwendung der Daten aus der Wohngeldstatistik ist zu berücksichtigen, daß diese Daten nicht durchweg repräsentativ für die gesamte Marktsituation sind. Wohngeld wird zu rd. zwei Drittel an Nichterwerbstätige (Rentner) gezahlt. Nur rd. 15 v. H. aller Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens wohngeldberechtigt. Daraus können sich systematische Verzerrungen gegenüber dem Durchschnitt ergeben. So dürfte die durchschnittliche Laufzeit aller Mietverträge kürzer sein als bei den Wohngeldempfängern. Art und Beschaffenheit der Wohnungen bleiben mit hoher Wahrscheinlichkeit hinter dem Durchschnitt zurück. Die Wohngelddaten sind daher als alleinige Informationsbasis für einen Mietspiegel ungeeignet.

Auch die nachfolgend aufgeführten Quellen sind als alleinige Informationsquelle nicht geeignet.

Mietkataster

Mietkataster der Interessenvertretung enthalten oft Extremfälle.

Angaben von Maklern und Maklervereinigungen

Makler stützen ihre Informationen weitgehend auf die aus Neuabschlüssen resultierenden Mieten. Das Gesetz geht jedoch davon aus, daß Neu- und Altverträge in einem ausgewogenen Verhältnis berücksichtigt werden müssen.

Mietangaben der Verbände

Die Mietangaben der wohnungswirtschaftlichen Verbände repräsentieren jeweils nur einen begrenzten Wohnungsbestand.

Datenmaterial der Kommunalen Wohnungsvermittlungen

Datenmaterial der Gutachterausschüsse bei den Städten und bei den Landkreisen